



Aspect juridique lors de l'achat d'un terrain

Par Alex87

Bonjour

Je souhaite avoir un avis concernant l'achat d'un terrain avec construction de maison individuelle.

Le terrain coute 150 000 euros et la construction de la maison estimé 300 000 euros.

Ma compagne n'a quasiment aucun apport et nous devons emprunter 100 000 euros.

J'utilise exclusivement un apport personnel (donation et épargne) à hauteur de 350 000 euros.

Avec ma compagne nous souhaitons respecter les quotités sur l'origine des fonds dès l'achat du terrain soit environ 30% pour ma compagne et 70% de mon côté lors d'un achat en indivision dans le cadre d'un PACS avec séparation des biens afin de prévenir tout futur litige.

Le courtier nous a donc monter un dossier de prêt immobilier pour achat du terrain. Le courtier m'avait assuré que cette somme paierait à la fois le terrain et la construction mais c'est lors de la demande d'édition de l'offre que la banque m'explique que les fonds seront versés directement au notaire pour l'achat du terrain. Cela signifie que c'est ma compagne qui paiera majoritairement le terrain mais avec un acte notarié mentionnant le contraire.

Ma notaire est contre ce montage mais la banque me signale que dans le cadre d'un prêt global (terrain + maison), l'apport sera utilisé en premier dès l'achat du terrain dans les règles de l'organisme crédit logement (soit donc un financement totale du terrain de mon côté !)

Je souhaite donc savoir si l'acte notarié est réellement tout puissant et fait foi au niveau juridique ou s'il peut toujours être rediscuté l'origine des fonds et la manière d'en disposer.

La banque insiste également pour je sois intégré dans le prêt immobilier en co-emprunteur. Dois je plutôt être hors du prêt ?

En vous remerciant d'avance pour votre réponse.

Par Isadore

Bonjour,

Je souhaite donc savoir si l'acte notarié est réellement tout puissant et fait foi au niveau juridique

Ben "tout puissant" au point que d'un commun accord les indivisaires, au moment de la vente, du partage ou autre ne puisse s'entendre non.

Mais c'est quand même l'acte qui fixera vos parts de propriété, et de manière générale qui dira que vous êtes bien propriétaires. Donc c'est bien d'écrire dedans des choses conformes à la réalité.

Votre notaire doit vous aider à trouver une solution satisfaisante. Il est quand même payé pour cela.

Pourquoi est-ce que votre compagne payera majoritairement payer le terrain ? Je ne vois pas trop ce qui s'opposerait à fixer dès l'origine des parts de propriétés correspondant au financement prévu, et ensuite il ne restera plus qu'à rembourser comme prévu.

Concrètement que votre prêt serve à acheter le terrain ou à construire la maison, ça ne changera pas grand-chose sauf si vous vous séparez avant d'avoir achevé la construction. Dans les deux cas vous aurez un prêt du même montant à rembourser.